

★ 総合評価 92 点／100 点

「駅からは距離がありますが、34 坪超の整形地・2 階建て・バス停徒歩 1 分・高い住宅性能を備えた、購入を前向きに検討できる物件」

🏠 項目別評価

① 立地・周辺・交通利便性 18／20 点

- ・「東部団地」停約 27m（徒歩約 1 分）
- ・JR 草薙駅約 2,900m
- ・西奈小／竜爪中学校区
- ・生活施設も周辺に揃う

👉 「バス利用には非常に便利ですが、JR 駅は距離があるため 18 点です。」

② 土地条件・敷地計画 19／20 点

- ・114.94 m²（34.76 坪）の整形地
- ・東側約 8m 公道に約 6.95m 接道
- ・2 階建て 4LDK+SCL
- ・建物 107.64 m²（32.56 坪）・駐車 2 台

👉 「34 坪超の整形地に 2 階建て 4LDK を確保しており、土地・建物・道路・駐車のパランスが良好です。」

③ 建物性能・設備仕様 20／20 点

- ・認定長期優良住宅・耐震等級 3
- ・断熱等性能等級 5・一次エネルギー消費量等級 6
- ・維持管理対策等級 3・劣化対策等級 3
- ・ZEH（UA 値 0.51）・高気密（C 値 1.0 以下予定）
- ・第一種熱交換換気・エネファーム・K ダンパー
- ・PPA 太陽光・樹脂サッシ・スマートハウス・防犯カメラ
- ・建物保証 40 年・設備保証 10 年・地盤保証 20 年

👉 「耐震・断熱・省エネ・快適性・保証まで非常に充実しています。」

④ 価格と内容のパランス 17／20 点

4,750 万円は安い価格ではありません。

ただし、34.76 坪の土地+32.56 坪の 4LDK+駐車 2 台+長期優良住宅+耐震等級 3+ZEH という内容の考えると、価格とのパランスは悪くありません。

👉 「駅からの距離を考えると価格はやや高めですが、高性能住宅としては納得感があります。」

⑤ 会社の信頼・実績 18／20 点

- ・㈱AVANTIA 静岡支社
- ・五朋建設㈱
- ・建物保証 40 年・設備保証 10 年・地盤保証 20 年
- ・10 年ごとの有償点検

👉 「長期保証・アフターサービスまで含めて安心感があります。」

🏠 この物件の特に良いところ

★ 1. 34.76 坪の整形地+2 階建て

34 坪超の土地に 2 階建て 4LDK・駐車 2 台を確保しており、3 階建て住宅より生活動線を作りやすい点が魅力です。

★ 2. バス停がほぼ目の前

「東部団地」停まで約 27m・徒歩 1 分。JR 駅から離れる弱点をバスアクセスで補えます。

★ 3. 住宅性能が非常に高い

耐震等級 3・長期優良住宅・ZEH・UA 値 0.51・高気密・第一種熱交換換気・制振・太陽光・エネファームなどを備えています。

⚠ 購入前に確認したいポイント

① JR 駅まで約 2.9km

電車通勤・通学なら、朝夕のバス所要時間と運行本数を確認してください。

② 水害・災害リスク

契約前に、この土地の洪水・内水・土砂災害・液状化の想定を最新ハザードマップで確認しましょう。

③ PPA 太陽光

10 年間の契約条件・途中解約・譲渡後のメンテナンス・故障時の負担を確認してください。

✅ 最終判断

92 点／100 点

「購入を前向きに検討してよい物件」

34.76 坪の整形地・2 階建て 4LDK・駐車 2 台・前面道路約 8m・バス停徒歩 1 分・耐震等級 3・長期優良住宅・ZEH・UA 値 0.51・高気密・第一種熱交換換気・太陽光・エネファームという組み合わせは非常に魅力的です。一方、JR 草薙駅まで約 2.9km、4,750 万円という価格は確認したいポイントです。

💡 一言で評価すると

「土地・建物・住宅性能のバランスが良く、駅からの距離と価格に納得できれば、かなり有力な購入候補です。」